Satzung der Ortsgemeinde Rothenbach

in der Verbandsgemeinde Westerburg über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Obersayn

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001, hat der Ortsgemeinderat von Rothenbach in seiner Sitzung am 15. Aug. 2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die nördlich der Kreisstraße 78 gelegenen Grundstücksparzellen Nrn. 219, 220 und 221 (teilweise) in der Flur 31 der Gemarkung Obersayn werden gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB als Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.

§ 2

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Die Flächen des Plangebietes werden gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet „GE (E)“ ausgewiesen. Auf eine lärmgutachterliche Untersuchung wird wegen der angrenzenden ausschließlichen Wohnbebauung durch den Bauherrn selbst, sowie dessen enge Verwandtschaft verzichtet. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

Die Firsthöhe (FH) wird mit maximal 10,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

§ 4

Der Eingriffs- und Maßnahmenplan des Planungsbüros Brüll & Löwenguth, Montabaur vom Januar 2011, ist Bestandteil dieser Satzung. In dem eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung auf der Parzelle 233/2 dürfen keine Anpflanzungen erfolgen.

§ 5

Die Zuwegung erfolgt über die Wegeparzelle 228. Grundlage hierfür ist der Wegemitbenutzungsvertrag vom 28.03.2011 zwischen der Ortsgemeinde Rothenbach und dem Bauherrn Björn Fein. Ein evtl. späterer Ausbau erfolgt auf Kosten der Grundstückseigentümer der Flurstücksnummern 220 und 233/1.

§ 6

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rothenbach, den 24. Okt. 2011

Gemeinde Rothenbach Verbandsgemeinde Welterburg

Ortsgemeinde Rothenbach

Holger Bäcker, Ortsbürgermeister

BRÜLL & LÖWENGUTH
Architekten- und Ingenieur-Büro
Siedlungs-, Landschafts-,
Verkehrs- und Gewässerplanung

ORTSGEMEINDE ROTHENBACH

BEBAUUNGSPLAN ABRUNDUNGSSATZUNG OBERSAYN 'Produktionshalle Björn Fein'

LANDESPFLEGERISCHE EINGRIFFS- UND MASSNAHMENBESCHREIBUNG

Januar 2011

Auftraggeber : **Ortsgemeinde Rothenbach**

Bearbeiter : **B r ü l l & L ö w e n g u t h** Architekten- und Ingenieur-Büro

Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur
Tel.: 02602/93200 Fax 932020 info@bruell-loewenguth.eu

1. Allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens

Der Antragsteller, Herr Björn Fein beabsichtigt in der Ortsgemeinde Rothenbach, Ortsteil Obersayn auf dem Flurstück 220 und Teilfläche Flurstück 221, nördlich der vorhandenen Halle Flurstück 218, eine Produktionshalle zur Betreibung eines Zimmereibetriebes zu errichten. Das Flurstück wird westlich und nördlich durch intensiv genutzte Ackerflächen, östlich durch den asphaltierten Fahrweg Flurst. 228, im Süden durch einen ehemals als Fahrweg genutzten Wiesenstreifen und das mit einer Halle bebaute Betriebsgelände Flurst. 218 begrenzt. Das Plangebiet befindet sich an einem nach Süden exponierten Hang und fällt mit einer gleichmäßigen Neigung von ca. 7% .

Die Gesamtfläche des Plangebietes auf den Flurstücken 220 und 221 beträgt ca. 5.050 qm und wird derzeit insgesamt als Ackerfläche intensiv genutzt. Die vorgesehenen Kompensationsflächen im Bereich des Flurstückes 233 waren bereits Gegenstand der Planung 'Wohnhaus' Björn Fein von 2005, wurden jedoch noch zum Großteil als Landwirtschaftliche Fläche (Acker) ausgewiesen. Die Kompensationsflächen nach der Planung von 2005 betragen für das Wohnhaus ca. 1.200 qm. Die jetzt vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, nördlich des Grabens auf dem Flurstück 233, gelten für das Bauvorhaben 'Produktionshalle' (1.700 qm) und 'Wohnhaus' (1.200 qm) Björn Fein und betragen insgesamt ca. 2.900 qm.

Die Zufahrt zu dem Gelände erfolgt über den derzeitigen, ca. 3,0 m breiten, asphaltierten Fahrweg Flurstück 228, der entsprechend Vereinbarung mit der Ortsgemeinde Rothenbach von dem Bauantragsteller zu unterhalten ist.

2. Eingriffsbeschreibung

Entsprechend Bebauungsplan 'Abrundungssatzung Produktionshalle' werden ca. 700 qm Fläche durch das Bauvorhaben überbaut, weitere ca. 700 qm Flächen der Zufahrtsflächen asphaltiert und ca. 650 qm Umfahrten und Lagerplatzflächen mit wassergebundener Decke befestigt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch die vorgesehene Versiegelung / Teilversiegelung der Grund-wasser - Neubildung dauerhaft entzogen.

Die weiteren Ackerflächen werden durch den geplanten Bodenauf- und Bodenabtrag, Geländemodellierung und Anlage des ca. 1,50 m hohen Walls zur freien Landschaft großflächig überformt. Hier wird der bauseitig anfallende Oberboden der Bau- und befestigenden Flächen verbracht. Das Erplanum der Halle und befestigten Flächen wird im Massenausgleich hergestellt, so das auch hier keine anstehenden Bodenmassen abzufahren sind. Somit erfolgt zusätzlich zur Bodenversiegelung auch ein Eingriff in die Bodenstruktur der verbleibenden Grünflächen.

Durch die intensive Ackernutzung und der damit verbundenen Bodenbearbeitung, -verdichtung, Aufbringung von Düngern, Pestiziden usw. sind die gesamten Flächen jedoch erheblich vorbelastet.

3. Landespflegerische Maßnahmen

Für den Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung, Flächenversiegelung, Eingriff in Bodenstruktur und Bodenrelief werden folgende Maßnahmen entsprechend beiliegendem Plan und Bauantrag durchgeführt.

3.1 Oberflächenwasserbehandlung

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Umfahrten und der westliche Lagerplatz werden als Schotterfläche mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen befestigt. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen, der nördlichen und südlichen Umfahrt, des westlichen Lagerplatzes und der Zufahrts- und Hoffläche erfolgt über ein Rohrrigolensystem am Fuß der Einschnittsböschung und an der Böschungskante der südlichen Umfahrt.

Das Oberflächenwasser kann so der Grundwasserneubildung wieder zugeführt werden. Bei Starkregen - Ereignissen wird das Wasser zeitverzögert und mengenmäßig reduziert der Vorflut zugeführt.

Das Oberfächenwasser der südlichen Gebäudeumfahrt und der westlichen Bauhoffläche wird, soweit es auf den wassergebundenen Flächen nicht versickert bzw. von der südlichen Rohrrigole aufgenommen wird, ungesammelt und breitflächig zur Versickerung in die angrenzenden Wiesenflächen abgeleitet.

Das aus den nördlich angrenzenden Ackerflächen zulaufende Oberflächenwasser wird durch den Erdwall breitflächig entlang des Grundstücksverlaufs zur Versickerung angestaut.

3.2 Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Zur Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild und Kompensation der Eingriffe sind zur freien Landschaft entlang der nördlichen und westlichen Grenze eine 2 - 3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, die auch als Vogelschutzgehölz fungieren soll, laut Pflanzenliste Punkt 3.5 anzulegen. Weiterhin sind 8 heimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.
Die Einschnitt- und Auftragböschungen werden zur fließenden Anbindung an das vorhandene Geländerelief mit einer Neigung von ca. 1 : 3 ausgebildet.

3.3 Kompensationsmaßnahmen

Die verbleibenden Grünflächen der Flurstücke 220 und 221, insgesamt ca. 3.000 qm, sind nach Oberbodenandeckung mit einer Biotopflächen - Grundmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1, Variante 1 - wie z.B. Mischung B 811 der Fa. Juliwa – Hesa oder gleichwertig) einzusäen.
Die derzeit als Acker genutzten Flächen des Flurstücks 233 nördlich des Grabens , insgesamt ca. 2.900 qm, die ebenfalls im Eigentum des Bauantragstellers sind , sind der intensiven Ackerbewirtschaftung zu entziehen und ebenfalls mit vorgenannter Biotopflächen – Grundmischung einzusäen.
Die vorgenannten Biotop-/ Wiesenflächen sind extensiv wie folgt zu bewirtschaften: Keine Düngung, 1 - maximal 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juli und 15. September, das Mähgut ist abzutransportieren.
Die Kompensationsmaßnahmen für die Abrundungssatzung aus dem Jahr 2005 für das Wohnhaus des Antragstellers sind noch nicht abschließend ausgeführt. Durch den erforderlich gewordenen Oberflächenwassergraben ist der Zuschnitt der Grünflächen zum Wohnhaus verändert.

Die noch zu pflanzenden neun hochstämmigen Obstbäume und vier weitere Obstbäume, ebenfalls als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff 'Produktionshalle', sind auf den nördlich des Grabens herzustellenden, extensiven Wiesenflächen / Kompensationsflächen zu pflanzen.

3.4 Zusammenfassende Beurteilung

Eine dauerhafte Beeinträchtigung stellt die Oberflächenversiegelung bzw. – teilversiegelung von ca. 2.050 qm, durch Bebauung, Zufahrts-, Umfahrts- und Lagerplatzflächen dar. Auch werden die nicht versiegelten Grundstücksflächen stark überformt. Aus den Eingriffen resultiert insbesondere eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und des Bodenpotentials .

Die strukturarmen, intensiv genutzten Ackerflächen sind für die weiteren Schutzgüter und den Naturhaushalt jedoch nur von geringer Bedeutung. Insbesondere das Arten- und Biotopschutzpotential ist aufgrund der derzeitigen Nutzung stark beeinträchtigt. Somit ist die Eingriffserheblichkeit als gering bis mittel einzustufen.

Die vorgenannten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, Versickerung des Regenwassers durch Rohrrigolen, Einsaat und Bewirtschaftung der derzeit als Acker genutzten Flächen als extensives Grünland, Eingrünung der Produktionshalle mit heimischen Sträuchern und Bäumen (mit der Funktion auch als Vogelnistgehölz) und Pflanzung von vier hochstämmigen Obstbäumen auf den Kompensationsflächen östlich des Fahrweges bedeuten gegenüber der intensiven Ackerbewirtschaftung eine nachhaltige Besserung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Grund- und Oberflächenwasser und stellen eine erhebliche naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen dar.

Nach Durchführung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen für den Eingriff 'Produktionshalle' mit Einsaat und Bewirtschaftung von ca. 4.200 qm extensiven Grünlandes (ohne Anteil Wohnhaus), Pflanzung von 8 Bäumen 1. Ordnung, 17 Bäumen 2. Ordnung, 4 hochstämmigen Obstbäumen und ca. 500 qm Strauchpflanzung sind die Eingriffe naturschutzrechtlich als kompensiert anzusehen.

3.5 Pflanzenliste

Für die Bepflanzungen sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen

BÄUME	1. ORDNUNG	Mindestgrösse	Heister 2 x v, o.B. 200-250

Bergahorn ..... Acer pseudoplatanus
Spitzahorn ..... Acer platanoides
Esche ..... Fraxinus excelsior
Stieleiche ..... Quercus robur
Sommerlinde ..... Tilia platyphyllos

BÄUME 2. ORDNUNG	Mindestgrösse	Heister 2 x v, o.B. 100-150

Hängebirke ..... Betula pendula
Hainbuche ..... Carpinus betulus
.Wildapfel ..... Malus communis
Vogelkirsche ..... Prunus avium
Wildbirne ..... Pyrus pyraster
Mehlbeere ..... Sorbus aria
Vogelbeere ..... Sorbus aucuparia

STRÄUCHER	Mindestgrösse	2 x v, o.B. 60-100

Hasel . ..... Corylus avellana
Hartriegel ..... Cornus sanguinea
Kornelkirsche ..... Cornus mas
Weißdorn ..... Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen ..... Euonymus europaeus
Liguster ..... Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche ..... Lonicera xylosteum
Faulbaum ..... Rhamnus frangula
Hundsrose ..... Rosa canina
Schwarzer Holunder ..... Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball ..... Viburnum opulus

OBSTGEHÖLZE	MINDESTGRÖSSE	Hochstamm 2xv., StU 8 -10

Auswahl gemäß Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises.

Äpfel :

Baumanns Renette, Rheinischer Bohnapfel, Boikenapfel, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Graue Herbstrenette, Jakob Lebel, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontarioapfel, Roter Bellefleur, Rote Sternrenette, Rheinischer Winterrambour, Schafsnase, Schöner von Boskop, Zuccalmagglios Renette o.ä

Birnen :

Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne

Süßkirchen:

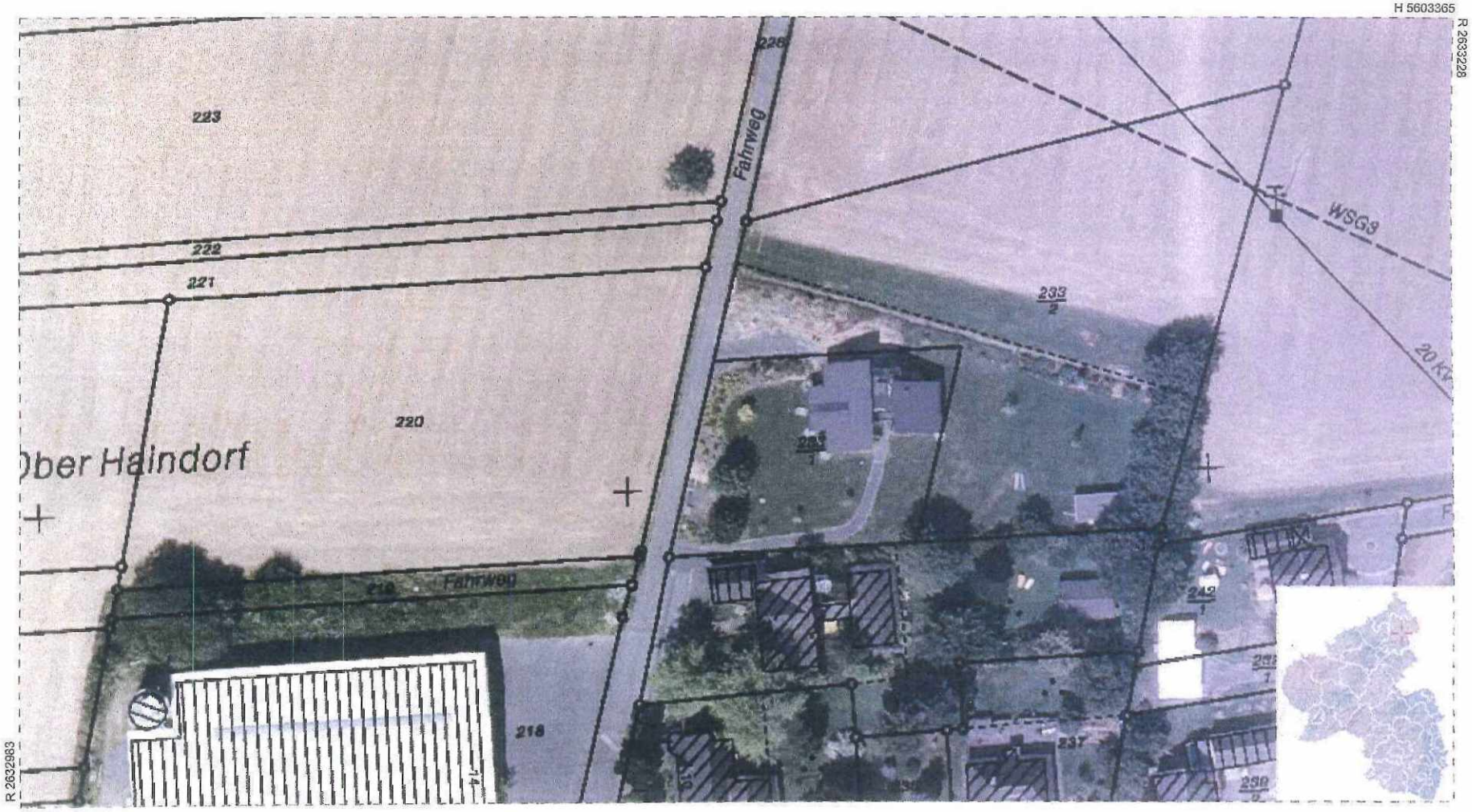
Büttners rote Knorpelkirsche, Dönissens gelbe Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen :

Deutsche Hauszwetsche, Große grüne Reneklode, Ontariopflaume, Nancy – Mirabelle, Wangenheims Frühzwetsche

Landschaftsinformationssystem der
Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Notiz:



Maßstab: 1 : 1000

0 10 20 30 40 m

Datum: 21.01.2011

(C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz